



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / BALIKESİR / EDREMIT/ NARLI

1 ADET MESKEN

Rapor No: 2015/060
Rapor Tarihi: 03.08.2015

Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Altınşehir Mh. 241. Sk. No:16
Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa
Tel: 0 224 222 89 22 Fax: 0 224 222 06 99
www.hedefdegerleme.com.tr

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ:	2
BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:	4
BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER:	5
3-1 Taşınmazın Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	5
3-2 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	5
3-3 Taşınmazın Bulunduğu bölge ve taşınmaz krokileri.....	6
3.4 Taşınmazın konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri.....	7
3.5 Parselin jeolojik ve topoğrafik durumu.....	7
3.6 İmar durumu, çap/pafta bilgileri ve plan notları.....	7
3.7 Ruhsat ve Proje Bilgileri Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olup Olmadığı.....	8
3.8 Yapı Denetim Bilgileri.....	8
3.9 Ana Gayrimenkulün Özellikleri	8
3.10 Bağımsız Bölümün Özellikleri.....	8
3.11 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu ve Olumsuz Faktörler)	9
3.12 Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi.....	9
BÖLÜM 4. MEVUCT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:	10
BÖLÜM 5. DEĞERLEME İLE İLGİLİ TANIMLAR, KULLANILAN YÖNTEMLER VE KULLANILMA NEDENİ:	12
5.1 Değerleme ile ilgili bazı tanımlar.....	12
5.2 Değerleme Yaklaşımları	12
5.3 Değerlemede kullanılan emsal veriler.....	13
BÖLÜM 6. DEĞERLEME:	15
6.1 Değerleme Detayları ve Ayrıntılı Analiz	15
6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	16
6.3 Nihai Değer	17
6.4 Uygunluk Beyanı.....	18
BÖLÜM 7. EKLER:	19
7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar	19
7.2 Taşınmaza Ait Ruhsat Belgesi	24
7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi.....	25
7.4 Taşınmaza ait Takyidat belgesi.....	33
7.5 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri	34

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ:

1.1 TALEP TARİHİ	30.06.2015
1.2 DEĞERLEME TARİHİ:	10.07.2015
1.3 RAPOR TARİHİ VE RAPOR NO	03.08.2015 / 2012-060
1.4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMAN	Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi SPK Lisans No:401356
1.5 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Muhammed GÜNGÖR Harita Mühendisi SPK Lisans No:401224
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİH / NO	30.06.2015
1.7 RAPORU TALEP EDEN	GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
1.8 GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Narlı Mahallesi, Ayvalı Burun Sokak, No:3D, D:14 Edremit / BALIKESİR
1.9 RAPORUN TÜRÜ	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Köyü, 141 Ada 2 Parsel, 2.524,92 m ² yüzölçümlü, 72/3936 arsa paylı, D blok 2. Kat 14 bağımsız bölüm nolu "MESKEN" vasıflı, "Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.
1.10 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	Söz konusu rapor Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacına yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI VE ADRESİ	HEDEF TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Altınşehir Mah. 241. Sok. No:16 Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa / Türkiye Tel: 0 224 222 8922 Fax: 0 224 222 0699
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRESİ	GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Kütahya Yolu 3.km P.K: 7 43600 Gediz / Kütahya / TÜRKİYE
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (RAPORUN KONUSU VE AMACI) VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Köyü, 141 Ada 2 Parsel, 2.524,92 m ² yüzölçümlü, 72/3936 arsa paylı, D Blok, 2. Kat 14 bağımsız bölüm nolu "MESKEN" vasıflı, üzerindeki yapıların yasal durumlarının irdelenmesi, yasal ve mahalli değerlerinin mevcut piyasa koşullarına göre tespitinin yapılması ile Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacına yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER:**3-1 Taşınmazın Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri**

İli	Balıkesir	Arsa Payı	72/3936	
İlçesi	Edremit	Blok No	D	
Bucağı	-	Kat No	2	
Mahallesi	-	Bağ. Bölüm No	14	
Köyü	Narlı	Niteliği	MESKEN	
Sokağı	-	Yevmiye No	6337	
Mevkii	*	Cilt No	21	
Pafta No	18 J K	Sahife No	2013	
Ada No	141	Tapu Tarihi	12.06.2007	
Parsel No	2	Yön. Planı Tarihi	-	
Alanı (m ²)	2.524,92	Malik	Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
Vasfı	ARSA			
Tapu Şekli	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer
	X	--	--	--

Takyidat Bilgileri:

- Rapor konusu taşınmaz üzerinde yapılan incelemelerde, tapu kütüğü gözle görülememiş olup taşınmaz üzerinde yer alan bilgiler, TKGM Portal Sistemi üzerinden onaylı takbis çıktısı olarak tarafımıza sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ve şerhe rastlanılmadığı bilgisi edinilmiştir. Onaylı çıktı rapor ekinde sunulmaktadır.

**Tapu senedinde Mevkii hanesinde ÇUKURLAR işli olup, takbis örneğinde mevkii kaydı bulunmamaktadır.*

3-2 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Gediz Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kütahya Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içinde herhangi bir alım-satım geçirmediği ve ada parsel numarasında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3-3 Taşınmazın Bulunduğu bölge ve taşınmaz krokileri



3.4 Taşınmazın konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri

Taşınmazın konumu;

Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Mahallesi, Ayvalı Burun Sokak, Turmak Zeytinevler Sitesi, No:3D, K:2, D:14 posta adreslidir. Konu taşınmaz, Çanakkale yolu üzerinde Altınoluk'tan Çanakkale yönünde ilerlerken yaklaşık 3 km sonra sağda Ayvalı Burun Sokak'a girildiğinde sokak sonunda soldaki blokta, son girişte bulunmaktadır.

Taşınmaza Ulaşımı;

Konu taşınmaz tarif olarak, Altınoluk mevki merkezinden Çanakkale istikametine doğru giderken yaklaşık 3 km ileride sağda yer alan Ayvalı Burun Sokak'a girilir. Taşınmaz sokak sonunda soldaki blokta, son girişte bulunmaktadır.

Çevre Bilgileri;

Taşınmazın bulunduğu mevki Altınoluk olarak anılmakta olup, Kazdağları'nın güney yamaçları ve Edremit Körfezi'nin kuzeyinde kurulmuş, mavi ile yeşilin birbirine karıştığı ender doğa güzelliklerini sinesinde toplamış şirin bir beldedir. 22.000 hektar alanı kaplayan yüzölçümünün 15.000'ini aşmış olan Altınoluk'un nüfusu turizmin gelişmesiyle yaz aylarında 200.000'nin üzerine çıkmaktadır. Tarihte Antandros adıyla tanınan daha sonra Papazlık ve 1927 yılından sonra da Altınoluk adını alan beldemiz 1923 yılından 1983 yılına kadar 60 yıl bucak merkezi olmuş 1983 yılında bucak müdürlüklerinin kaldırılmasıyla Edremit ilçesine bağlı olarak kalmıştır. Genel sektör turizm olup, ayrıca bölge zeytin ağaçları ile nam salmıştır. Belde Çanakkale yolunun kuzey ve güneyine kurulmuş olup, İstanbul'a 550 km, Ankara'ya 600 km, Gelibolu'ya 500 km, İzmir'e 200 km, Çanakkale'ye 90 km mesafede konumlanmıştır.

3.5 Parselin jeolojik ve topoğrafik durumu

Değerleme konusu parsel dikdörtgen formda olup kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

3.6 İmar durumu, çap/pafta bilgileri ve plan notları

İmar Durumu;

Edremit Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 141 ada 2 parsel, 10.07.2015 Tarihli resmi imar durum belgesine göre; Konut alanı imarlı, taks 0,40'ı aşmamak kaydı ile Ayrı Nizam 3 Kat, ön bahçe mesafesi 5 mt, yan bahçe mesafesi 3mt, arka bahçe mesafesi h/2 yapılaşma haklarına sahiptir. İmar durumu ile ilgili ilgili kurumdan alınmış yazı ekte sunulmuştur.

3.7 Ruhsat ve Proje Bilgileri Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olup Olmadığı

Taşınmazın mahallen yapılan ölçümlere göre hesaplanan alanı ile ruhsat onaylı projesinden hesaplanan alanı birbiri ile uyumsuzdur. Uyumsuzluğa konu kısımlar yapının normal katında bina girişine göre arka cephede, projesine göre çiçeklik olan kısmın balkon alanına dahil edilerek ve bina konturlarında büyüme ile inşa edilmiş olması ve yapının çatı katında bina giriş cephesinde teras imalatı ve arka cephesindeki terasın genişletilmesi, kapalı alanda da bir miktar büyümedir. Buna göre taşınmaz projesine göre 2. Katında 55 m² brüt; çatı katında 24 m² brüt alanlı ve 8m² teras alanlı iken mahallinde yapılan incelemelerde 2. Katında 55 m² brüt alanlı; çatı katında kapalı alanda yaklaşık 9 m² alanlı büyüme, bina giriş cephesinde 8 m² teras imalatı, bina girişine göre arka cephesinde ise 5 m² teras büyümesi ile inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 2. Kat seviyesinde yer alan mutfak nişi yeri değiştirilerek sandık odasına alındığı tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait 07.07.1997 tarih ve 7/19 nolu yapı ruhsatı bulunmakta olup, yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Onaylı yapı ruhsatı belgesi ekte sunulmuştur.

3.8 Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olduğundan yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir.

3.9 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı, 141 ada 2 parsel üzerinde betonarme yapı tarzında ayrık nizamda inşa edilmiş, A, B, C ve D olarak adlandırılmış 4 adet konut yapısı bulunmaktadır. Rapora konu taşınmaz parselin kuzeyinde, yol köşesinde bulunan D blokta konumlanmıştır. D blok, birbirinden bağımsız 3 adet girişe sahip olup, giriş isimleri verilmemiştir. Bina girişleri coğrafi olarak Batı cepheden sağlanmakta olup, taşınmaza bu cepheden bakıldığında sol baştaki giriş ile erişim sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı bulunmamakta olup, dıştan merdivenli olarak inşa edilmiştir. Merdiven basamak ve sahanlıkları mermer, merdiven korkulukları demir imalattır. Bina dış cephesi klasik dış cephe boyalıdır. Isıtma sistemi bulunmamaktadır.

3.10 Bağımsız Bölümün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, D blokta, blok girişleri yönünden bakıldığında sol baştaki girişe göre sağ kolda konumlu 14 bağımsız bölüm nolu dubleks meskendir. Taşınmaz projesine göre 2. Katında oda, sandık odası, salon, mutfak nişi, wc, balkon tertibinde olup, 55 m² brüt alanlı; çatı katı ise oda, banyo, hol ve teras tertibinde olup, 24 m² brüt alanlı ve 8 m² teras alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde proje harici imalatlar ile inşa edildiği tespit edilmiştir. Buna göre projesinde kapalı alanı 79 m² iken mahallinde 88 m² olarak hesaplanmaktadır. Proje harici imalatlara konu detaylar 3.7 başlığında detaylandırılmıştır.

Taşınmazın tüm hacimlerinde zeminleri seramik kaplı olup, ıslak hacimlerinde duvarları seramik, diğer hacimlerinde duvarları su bazlı boyalıdır. Mutfak dolapları ahşap kapaklı olup, tezgahı mermerdir. Terastan deniz manzarası bulunmaktadır.

3.11 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu ve Olumsuz Faktörler)

OLUMLU FAKTÖRLER:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana yola yakın olması
- Deniz manzarası bulunması
- Site içinde yer alması

OLUMSUZ FAKTÖRLER :

- Eski yapıda konumlu olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
- Proje harici imalatların olması

3.12 Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi

Edremit İlçesi; Ege Bölgesinde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Bababurnu'ndan 85 Km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 708 km²'dir.

Edremit ilçe merkezinin Ege Denizi'ne kıyısı yoktur. Çanakkale asfaltı üzerinde;

Zeytinli

Akçay

Güre

Altınoluk

Avcılar Köyü

Narlı Köyü en önemli tatil merkezleridir.

Tahtakuşlar köyünde Türkiye'nin ilk özel müzesi bulunmaktadır.

İlçenin iklimi Akdeniz iklimi karakterindedir. Kışlar genellikle ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Isı en sıcak aylarda gölgede 30-35 derece, soğuk günlerde -5 dereceyi geçmez. Ortalama sıcaklık + 20 derecedir. Rutubet ortalaması 65 olup, hava basınçları 740-770 arasında değişir. Deniz seviyesinden 500 metreye kadar genel olarak zeytin ağaçları, bundan sonra çam ağaçları ile kaplıdır. İlçe topraklarının deniz kıyısı uzunluğu 35 km.dir.

Edremit ilçesindeki ekonomik faaliyetler şu şekilde sıralanabilir:

Zeytincilik

Turizm Faaliyetleri

Diğer tarımsal faaliyetler: incir, sebze, meyve vb.

BÖLÜM 4. MEVUCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:

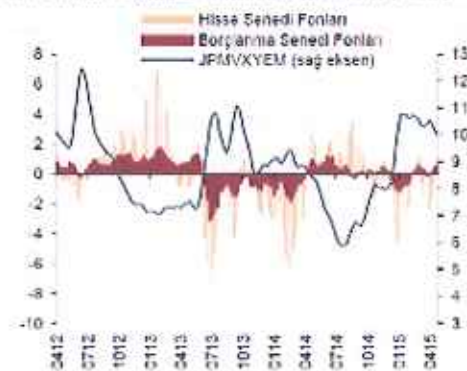
Mevcut Ekonomik Koşullar:

2015 yılının ilk çeyreği küresel finans piyasalarındaki oynaklığın devam ettiği bir dönem olmuştur. Küresel para politikalarındaki farklılaşmanın sürmesi, normalleşme sürecine dair belirsizlikler ve iktisadi faaliyetteki zayıf seyir bu gelişmede etkili olmuştur. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları zayıf seyretmiş ve döviz kuru oynaklıkları artmıştır (Grafik 1.1). Benzer şekilde gelişmekte olan ülke risk primleri de dalgalı bir görünüm sergilemiştir (Grafik 1.2). Bu dönemde, küresel büyüme zayıf seyretmeye devam etmiştir. Ülke grupları ayrımında bakıldığında gelişmekte olan ülkelerde küresel krizden sonraki hızlı toparlanma döneminin ardından büyüme oranlarının bir gerileme sürecine girdiği ve 2014 yılında kriz sonrası en düşük büyüme rakamlarına ulaşıldığı görülmektedir. Gelişmiş ülkeler grubunda, ABD görece olarak güçlü bir performans sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Avrupa'da büyüme halen zayıf seyretmektedir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmekte, Türkiye'nin dış talebi açısından oldukça önemli olan Avrupa ekonomisinde ise toparlanma belirtileri gözlenmektedir.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve risk primi göstergeleri ile kurlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. Küresel belirsizliklerin yoğun olduğu bu dönem Türkiye ekonomisi açısından çeşitli fırsatlar ve zorluklar barındırmaktadır. Düşük seyreden emtia fiyatları girdi maliyetlerini olumlu yönde etkileyerek enflasyon ve dış denge üzerinde doğrudan iyileştirici rol oynamaktadır. Ek olarak, düşük düzeylerde seyreden enerji fiyatları kaynaklı harcanabilir gelir artışı büyümeyi destekleyebilecek bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Düşük uzun vadeli faizler de yine ekonomi açısından destekleyici bir unsur olmaktadır. Düşük küresel faiz ortamında dış borç vadelerinin uzatılmasının ve basiretli borçlanmanın desteklenmesinin finansal istikrarı güçlendireceği değerlendirilmektedir. Küresel ekonomide gözlenen zayıf seyir ise ihracat büyümesini sınırlandırarak büyümeyi aşağı çeken bir gelişmedir. Ayrıca, para politikalarındaki farklılaşma sonucunda euro-dolar paritesinde gözlenen aşırı oynaklık Türkiye'nin dış talep dağılımına bağlı olarak ihracat açısından bir zorluk oluşturmaktadır.

Grafik 1.1.

Gelişmekte Olan Ülkelere Portföy Akımları
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar ABD Doları) ve
Döviz Kurları Oynaklık Endeksi (JPIMVXYEM) (Yüde)



Kaynak: EYF, Bloomberg

Grafik 1.2.

Gelişmekte Olan Ülkeler ve Türkiye CDS Gelişimleri
(Bir Puan)



*Brezilya, Çekya, Polonya, G. Afrika, Yunanistan, Macaristan, Arjantin, Rusya, Romanya ve Ş. ** Doğu Avrupa, Endonezya ve G. Afrika
Kaynak: ICMA, Bloomberg

2014 yılında büyüme bir önceki yıla göre bir miktar yavaşlamıştır. Üretim tarafında arz yönlü gelişmeler sonucu tarım sektörü katma değerinde düşüş yaşanması bu yavaşlamada etkili olmuştur. Harcama tarafında ise net ihracat büyümeye katkı veren en önemli kalem olmuştur. Bu çerçevede 2014 yılında cari açıkta önemli bir iyileşme gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk çeyreğine ilişkin açıklanan veriler iktisadi faaliyette hem iç talep hem de dış talep kaynaklı bir ivme kaybına işaret etmektedir. İlk çeyrekteki zayıf seyir sonrasında iktisadi faaliyetin ılımlı ve kademeli bir şekilde toparlanacağı öngörülmektedir.

Para politikasındaki temkinli duruşun ve alınan makroihtiyati önlemlerin olumlu etkisi ile çekirdek enflasyon göstergelerindeki iyileşme eğilimi yılın ilk çeyreğinde de sürmüştür. Gıda enflasyonunun yüksek seyri ise bu dönemde tüketici enflasyonundaki düşüşü geciktiren en temel gelişme olmuştur. Maliyet yönlü baskılar nedeni ile enflasyon görünümü bir miktar bozulmakla birlikte temkinli para politikası duruşu ve gıda fiyatlarında yaşanması muhtemel bir düzeltme sonucunda enflasyondaki düşüş sürecinin devam edeceği tahmin edilmektedir.

Kaynak:TCMB

BÖLÜM 5. DEĞERLEME İLE İLGİLİ TANIMLAR, KULLANILAN YÖNTEMLER VE KULLANILMA NEDENİ:

5.1 Değerleme ile ilgili bazı tanımlar

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.2 Değerleme Yaklaşımları

• Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

• Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştiriminin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

• **Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.3 Değerlemede kullanılan emsal veriler

Piyasa Analizi;

Yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede mevcut; halen satılık veya kiralık olan aşağıdaki emsallere ulaşılmıştır.

- 1) Çevrede yapılan araştırmalarda taşınmazın bulunduğu sitede taşınmaz ile aynı mimari özelliklere sahip dubleks dairenin geçen sene 110.000 TL bedelle satılık olduğu, ancak alıcısı da var iken satışından vaz geçildiği bilgisi alınmıştır.(Site Sakini)
- 2) Taşınmaz ile aynı sitede yer alan ara kat mahallinde 55 m2 alanlı olduğu bilinen klasik bakımlı olduğu beyan edilen mülk yakın zaman önce 100.000 TL bedelle satılmıştır. (Site sakini)
- 3) Taşınmaza yakın konumda yer alan site içindeki yeni yapının ara katındaki 1+1 60 m2 olduğu beyan edilen bakımlı daire 90.000 TL; toplamda 85 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen dubleks daire ise 125.000 TL bedelle satılıktır. Ara katta konumlu 60 m2 alanlı daire sezonluk (3-4 aylık) 6.000 TL bedelle kiralıktır. (Mal Sahibi: 0532 244 14 20)
- 4) Taşınmaza yakın konumda yer alan yeni lüks yapının ara katında yer alan 120 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tertipli kısmi deniz manzaralı mesken 220.000 TL bedelle satılıktır. Ayrıca aynı daire sezonluk (3-4 aylık) 6.000 TL bedelle kiralıktır. (Mal Sahibi: 0531 501 28 24)
- 5) Taşınmaza yakın konumda yer alan lüks yeni yapının son katında yer alan 125 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen açık panoramik deniz manzarasına sahip dubleks daire 250.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz konum, manzara ve malzeme özellikleri açısından taşınmaza nazaran oldukça yüksek şerefliye sahiptir. (Emlak Ofisi: 0538 525 33 77)
- 6) Taşınmaza yakın konumda yer alan tripleks yapının toprak üstü bodrum katındaki 25 m2 alanlı 1+1 tertipli, denize sıfır konumdaki yazlık aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır. İrtibat: 0505 825 94 80

7) Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer yaştaki 120 m2 alanlı, geniş deniz manzaralı dubleks yazlık sezonluk 4.500 TL bedelle kiralıktır. (MI Sahibi: 0507 210 62 16)

EMSAL KROKİSİ



BÖLÜM 6. DEĞERLEME:

6.1 Değerleme Detayları ve Ayrıntılı Analiz

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsellerin ayrıntılı değer araştırması, bölgedeki benzer niteliğe sahip taşınmazların satılık değerleri, satılmış değer bilgileri ile bölge emlakçılarında temin edilen bilgiler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

YÖNTEM-1 (MALİYET YAKLAŞIMI)

Taşınmaza yakın konumda boş arsa bulunmamakta olup, taşınmazın kat irtifakı kurulu olması ve yeterli emsal verisinin olması sebebi ile bu yöntem ile değerlendirilmemiştir.

YÖNTEM-2 (PIYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI)

Değerleme konusu taşınmaza muadil olabilecek satılık mesken ve dubleks meskenlerin kapalı alanları ile ortalama kapalı alan m² satış fiyatı ortaya çıkarılmıştır. Hesaplanan m² birim fiyatı yasal alana uygulanmış olup, proje harici imalatlar, yapılan maliyetleri esas alınarak, şerefiyeleri de değerlendirilerek mevcut durum değerine eklenerek hesaplanmıştır. Hesaplanan toplam değeri gösterir bir m² birim fiyatı ile mahal alan çarpılmıştır.

Teras alanları brüt alana dahil edilmemiş olup, m² birim fiyatı içinde şerefiyelendirilerek değere dahil edilmiştir.

Yasal Değer:

Birim Fiyat: 1.450TL/m²

Mesken Alanı: 79m²

Mesken Değeri = 79m² x 1.450TL/m² = ~114.550.-TL (Yüzondörtbinbeşyüzelli Türk Lirası)

Mevcut Değer:

Birim Fiyat: 1.450TL/m²

Mesken Alanı: 88m²

Mesken Değeri = 88m² x 1.450TL/m² = ~127.600.-TL (Yüzyirmiyedibinaltıyüz Türk Lirası)

YÖNTEM-3 (NAKİT AKIŞI GELİR YAKLAŞIMI)

Direkt Kapitalizasyon uygulanmış olup öngörülen aylık net kira geliri: Bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde benzer konumdaki ara kat meskenlerin; aylık yaklaşık 6 TL/m² birim bedelle kiralandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede sezonluk kiralamalar bulunmakta olup, kiralık verilerin tamamı 4 aylık bedellerdir. Taşınmaz içinde bu sezon süresi esas alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Buna göre yasal ve mevcut durum üzerinden kira değeri;

Yasal alana göre;

Aylık Kira Bedeli: $79 \text{ m}^2 \times 6\text{-TL/m}^2 = 474 \text{ TL}$

Yıllık Kira Bedeli: $474 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 5688 \text{ TL}$

Mevcut alana göre;

Aylık Kira Bedeli: $88 \text{ m}^2 \times 6\text{-TL/m}^2 = 528 \text{ TL}$

Yıllık Kira Bedeli: $528 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 6336 \text{ TL}$

Bölgedeki kapitalizasyon oranı: 5,00%

Taşınmaz Yasal Değeri: (Toplam yıllık kira geliri / kapitalizasyon oranı): 113.760.-TL

Taşınmaz Mevcut Değeri: (Toplam yıllık kira geliri / kapitalizasyon oranı): 126.720.-TL

6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın topoğrafik yapısı, geometrik şekli, bağlantı yolları ve ulaşım yollarına olan mesafeleri, deniz manzarası ve ulaşılabilirlik durumları gibi hususları dikkate alınmıştır. Aşağıda her iki yöntemle göre ulaşılan değerler yasal ve mevcut durum değer için ayrı ayrı belirtilmiştir.

Yasal alan üzerinden yapılan hesaba göre;

Değerleme Yöntemi	Ulaşılan Değer
Emsal Karşılaştırma(Piyasa Değeri Yaklaşımı)	114.550.-TL
Gelir Kapitalizasyonu(Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı)	113.760.-TL
Nihai Değer	115.000.-TL

Mevcut alan üzerinden yapılan hesaba göre;

Değerleme Yöntemi	Ulaşılan Değer
Emsal Karşılaştırma(Piyasa Değeri Yaklaşımı)	127.600.-TL
Gelir Kapitalizasyonu(Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı)	126.720.-TL
Nihai Değer	125.000.-TL

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazın yapılan incelemesi sonucu, bulunduğu mevki, kullanım amacı ve halihazır durumu göz önüne alınarak yasal değerinin 115.000.TL(Yüzonbeşbin TürkLirası); mevcut durum değerinin ise 125.000.TL(Yüzyirmibeşbin TürkLirası) olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3 Nihai Değer

Kıymet takdiri yapılacak bu taşınmazla ilgili olarak; Yerinde yapılan inceleme ve araştırmalar, edinilen bilgi ve belgeler, bulunduğu mevki, ulaşım durumu gibi olumlu olumsuz tüm faktörler göz önünde bulundurularak; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Köyü, 141 Ada-2 Parsel ve üzerindeki D blok 14 nolu taşınmazın,

TAŞINMAZIN DEĞERİ (YASAL):

115.000.-TL (Yüzonbeşbin Türk Lirası)

TAŞINMAZIN DEĞERİ (MEVCUT):

125.000.-TL (Yüzyirmibeşbin Türk Lirası)

Değerleme konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup bu tarz yapıların ekonomik ömrü yaklaşık 70 yıl olarak değerlendirilmektedir. Bina 1997 yılında inşa edilmiş olup yaklaşık 18 yaşındadır. Yapıların kalan ekonomik ömrü yaklaşık 52 yıl olacağı düşünülmektedir. Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olmadığı için yaşının tespitinde Ruhsat Belgesindeki tarih esas alınmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ		115.000.-TL (KDV hariç)		
		135.700.-TL (KDV dahil)		
MEVCUT DURUM DEĞERİ		125.000.-TL (KDV hariç)		
		147.500.-TL (KDV dahil)		
DEĞERLEME UZMANININ KANAATI	Satılabilir X	Alıcısı Az	Satışı Güç	Satılmaz
Rapor Tarihinde TCMB Döviz Kurları	USD		Euro	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
	2.6607	2.6655	2.9694	2.9708
Raporu Hazırlayan	Kontrol Eden		Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401356)	Şaban Acar Harita Mühendisi (SPK No:401224)		Muhammed Güngör Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401227)	
				
HEDEF TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Atınşehir M.C. 241 Sk.No:16 Burcu İş.Mrk.K.3 D.9 Nilüfer / BURSA Tel:0224 222 89 22 Fax:0224 222 06 99 Nilüfer V.D. :461 040 7877				

6.4 Uygunluk Beyanı

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu oluşturan taşınmazlarla ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Bu raporda belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri'dir. Pazar Değeri, bu standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır. "Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır".
- Rapor'da tanımlanan "adil (rayiç) piyasa değeri", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

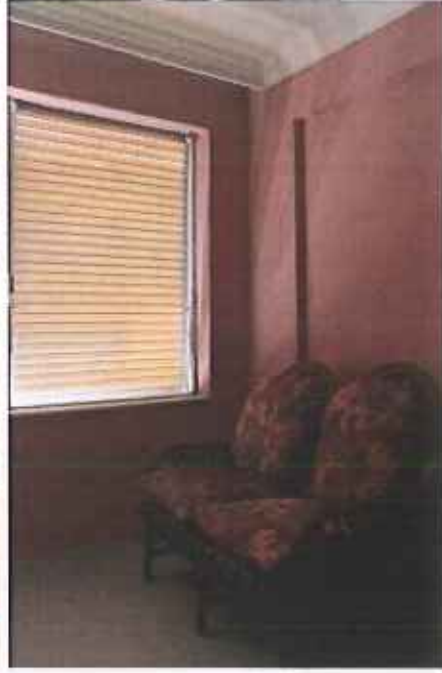
BÖLÜM 7. EKLER:

7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar











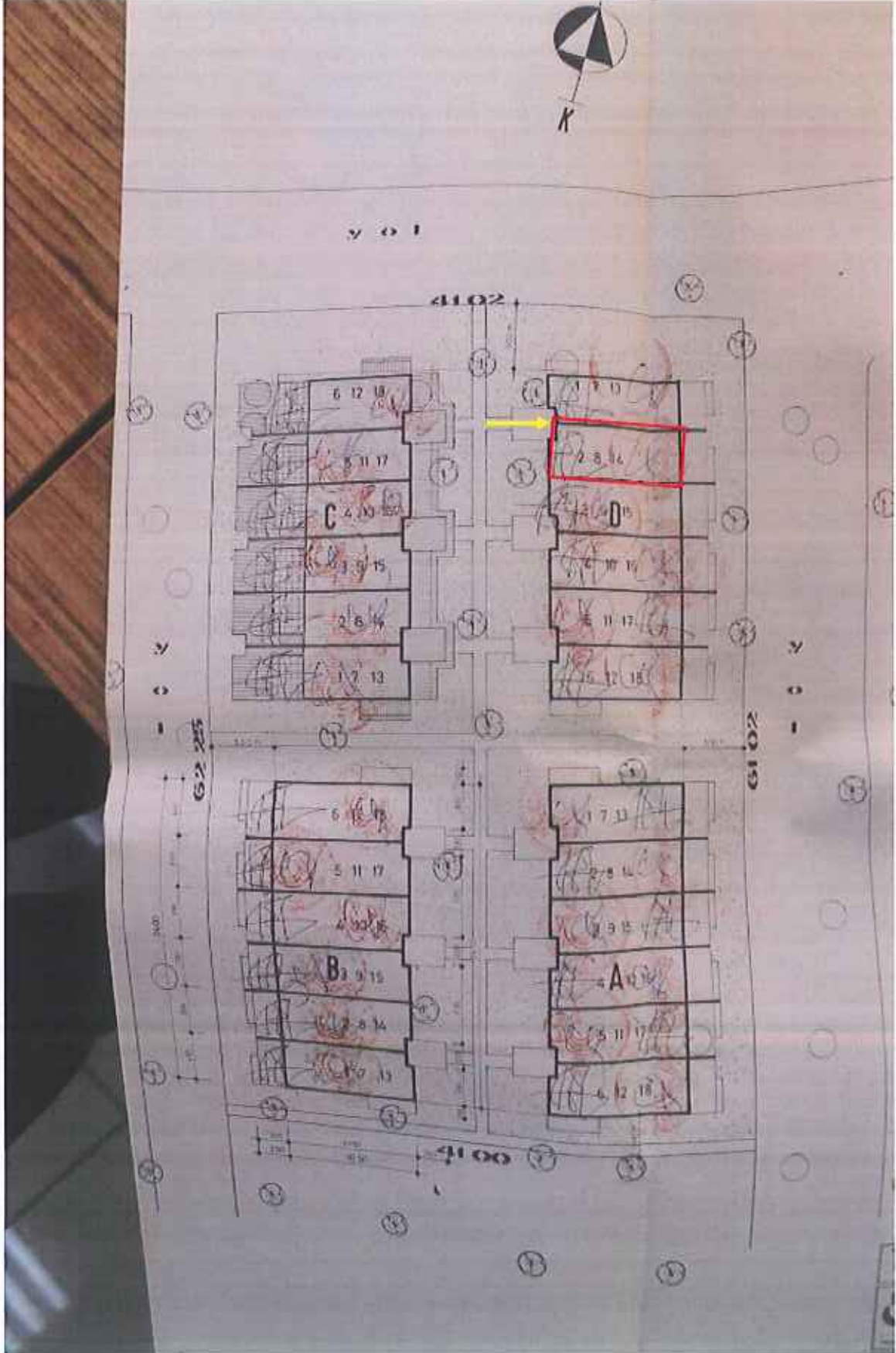


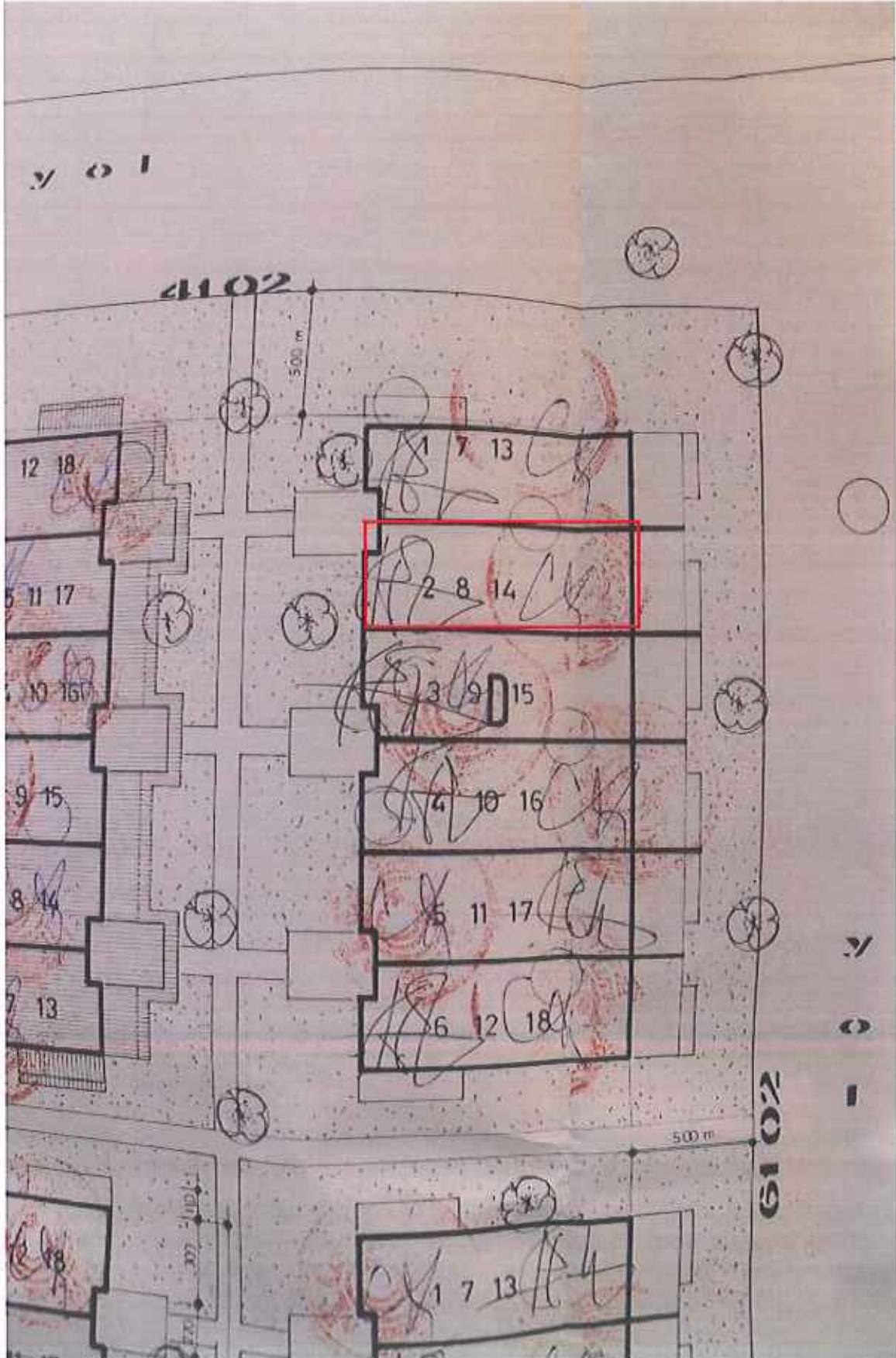
7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi

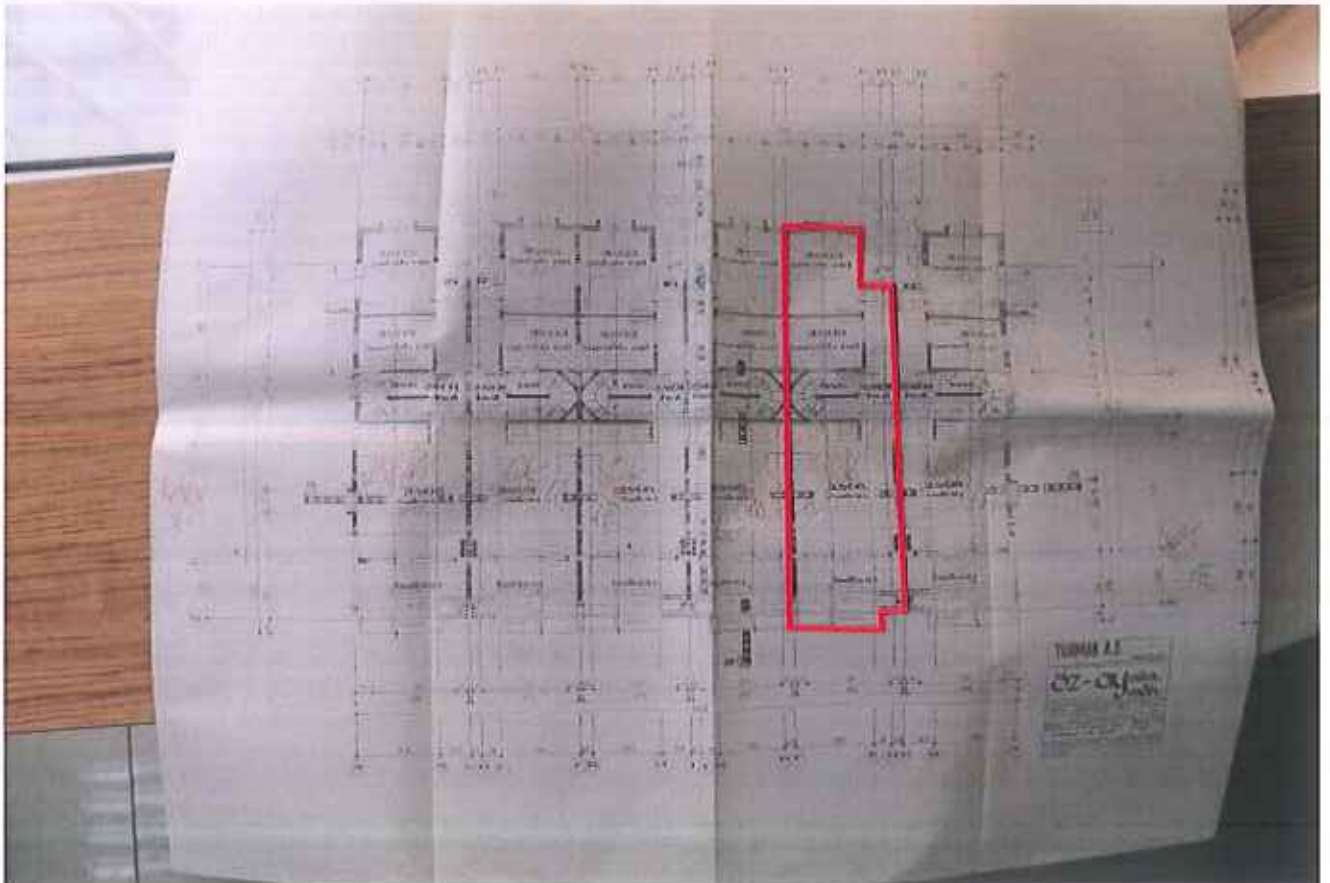
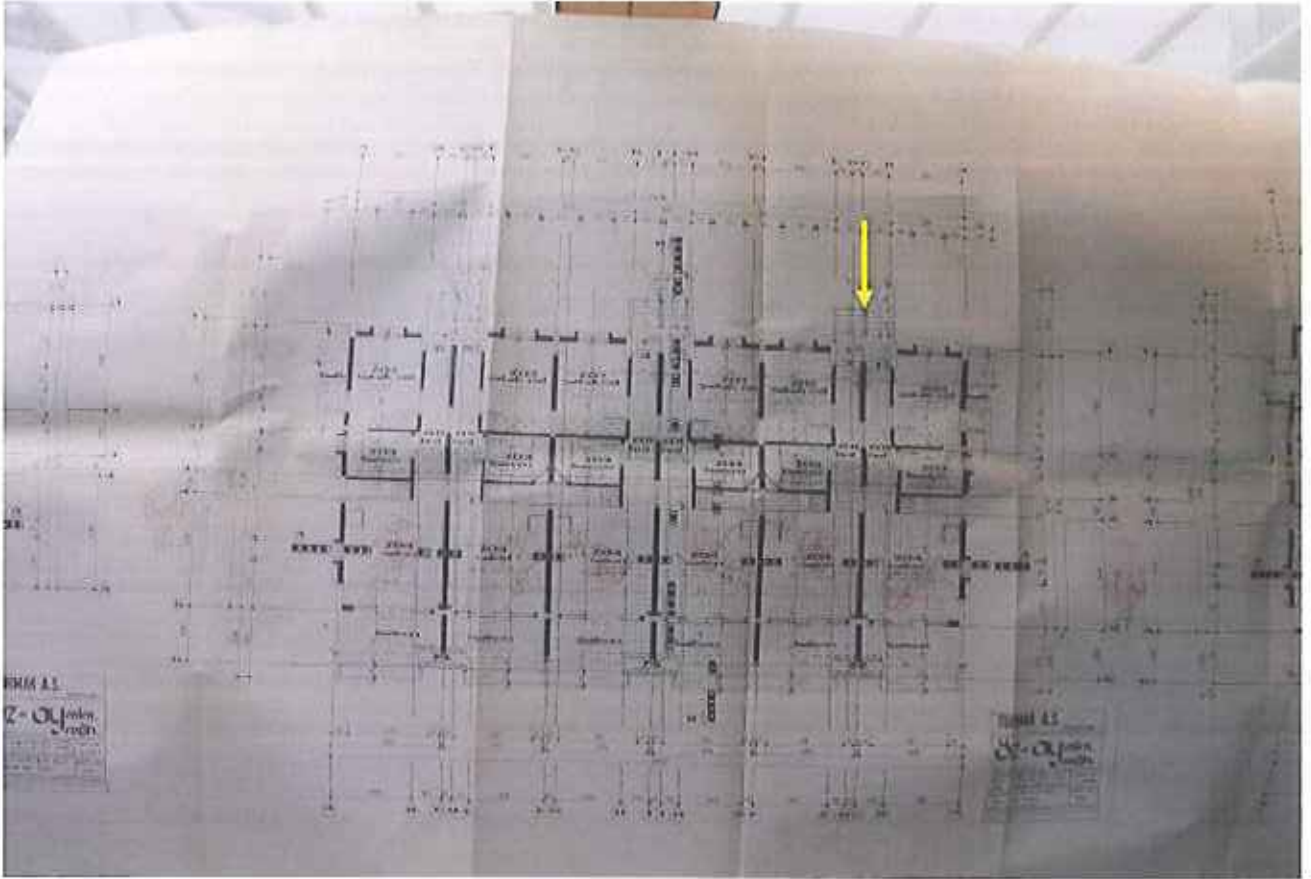
**ÖZ-ay mimarlık
mühendislik**

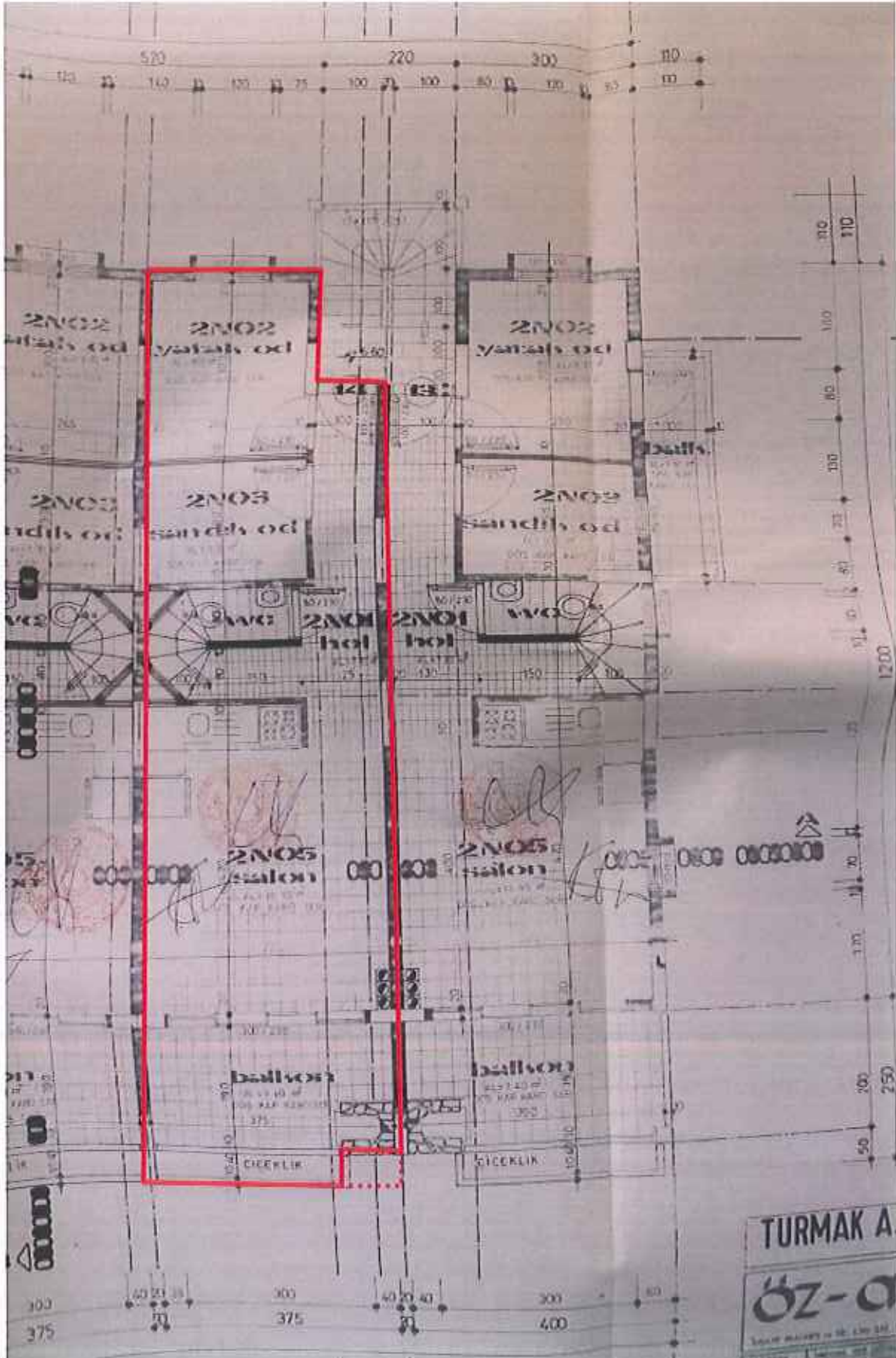
Mimarlık - İnşaat - İç Mimarlık - Tadilat - Dekorasyon - Enerji

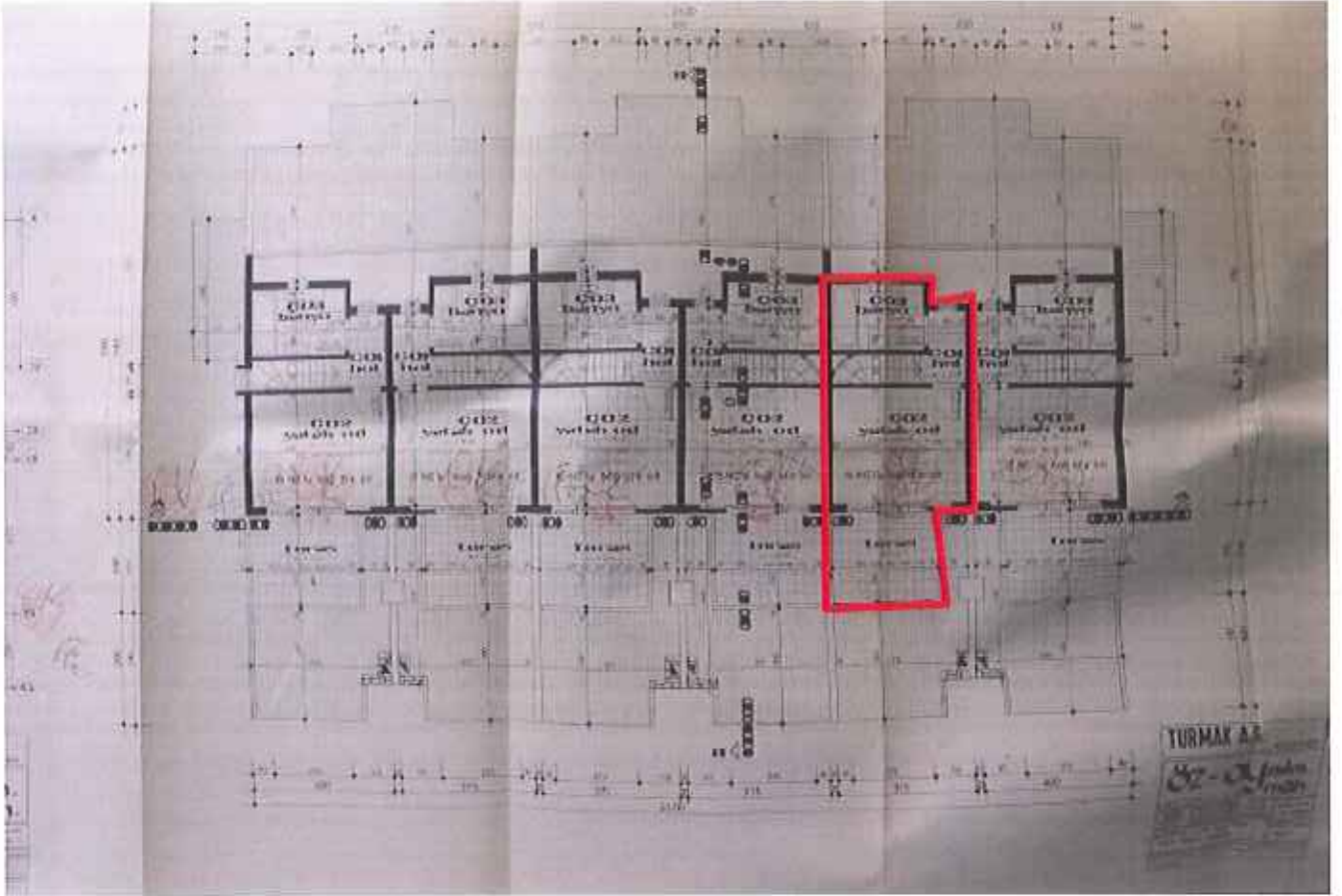
ADI ÖZNA	ADRES CAD NO 273 ALINDIR	İMAR KODU	İMAR KODU	KA KODU	İL KODU	İLÇE KODU
PROJE NO 1431/171	ADI SOYADI MİRMEK NUR ÖZNA	LİNYANI MİMAR	B. SİCİL 12	Ö. SİCİL N205	Ö. BELGE 043	
ADRES	ALPAKLIK İRELE MAHALLESİ AYRILIK CADDESİ NO 273 TELEFON 0-671-63310 FAX 0-671-63311 EDREMLİ/DALAN 50					
GÖRÜŞ (DİŞİNDE)		MÜHÜR (DİŞİNDE)				
						
SÖZLÜK (DİŞİNDE)			MÜHÜR (DİŞİNDE)			
TURMAK A.Ş.			KONUT			
SÖZLÜK (DİŞİNDE)						
BELGE	ALTIYOLUK	BASVURU SİSTEMİ	B. A. K.			
İLÇE	EDREMLİ	TOPLAM KAT ALANI	530106-2K-17N-01			
MAHALLESİ (DİŞİNDE)	NARLI	TOPLAM İYİ ALAN	4066.845 m ²			
SOKAKI (MEVKEİ)	ÇUKURLAR	EN YÜK KAT YÜKÜ	2.60 m			
PAFTA	18 J. K.	EN DÜŞÜK AÇLIK	4.00 m			
ADA	141	İNŞAAT SÜRESİ				
PARSEL	7	ÖLÇEK	1/50 - 1/200			
T.C. AYRILIK İZİN BELGESİ YERİ: 1431/171						
KONUT						
YERİ	İL	İLÇE				
273	671	043				

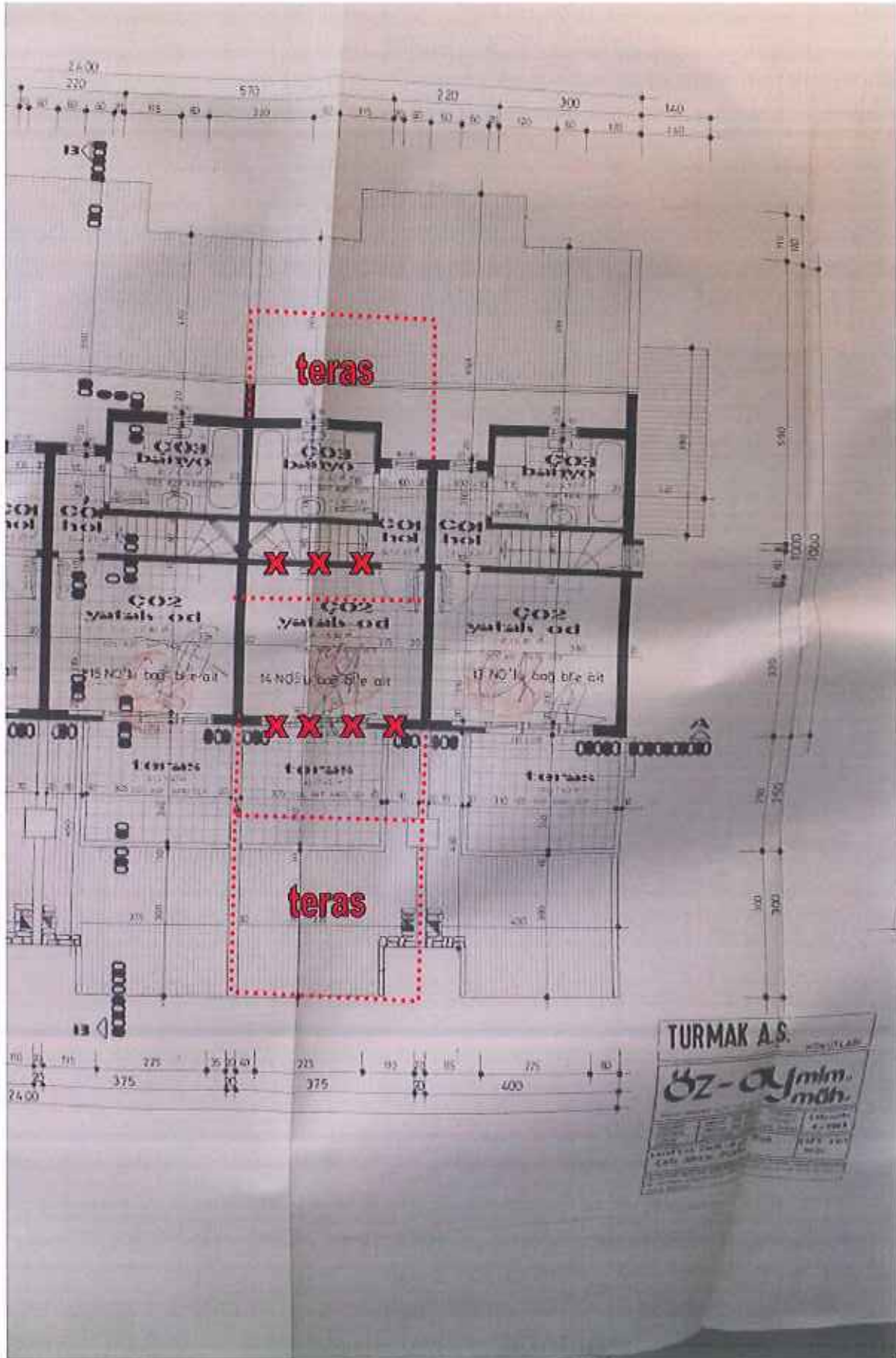












TURMAK A.Ş.
ÖZ-AYRIM m.dh.



7.4 Taşınmaza ait Takyidat belgesi

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekort No	Miktar
TKGM Portal	09.07.2015 18:29:20	2015-17310	20150709-2054-F00775	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıfakı	Yüzölçüm	2524,92000 m ²	
Zemin No	18768360	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: D) / (Kat: 2) / (Giriş: 14)	
İl / İlçe	BALIKESİR / EDREMIT	Arsa Pay / Payda	72/3836	
Kurum Adı	Edremik(BALIKESİR) TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken	
Mahalle / Köy Adı	NARLI Köyü	Mevki		
Cilt / Sayfa No	21 / 2013	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	141 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	28 / 2691	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI:21.07.1997			-0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 12.5.2007 - 6337		

7.5 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009 No : 401227

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed GÜNGÖR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009 No : 401224

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şaban ACAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2010

No : 401356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ömer KAŞIKCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN